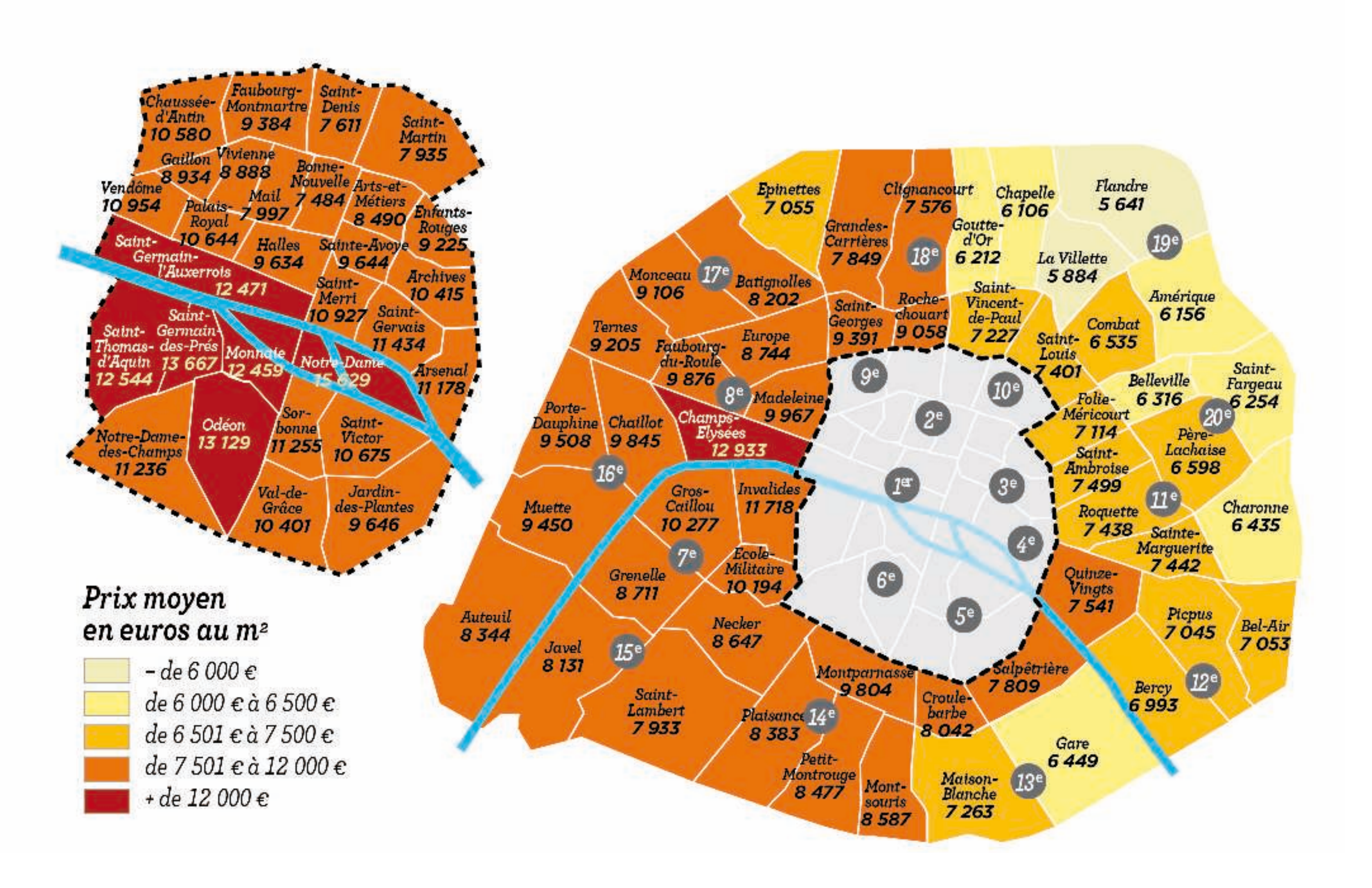
DES HALLES À LA VILLETTE

Les hauts et les bas des quartiers

LA HAUSSE SE POURSUIT, MAIS LES PRIX SE STABILISENT UN PEU. MOINS D'ACHETEURS, PLUS DE NÉGOCIATIONS… SERAIT-CE L'AMORCE D'UN RETOUR À LA RAISON ?



Prix moyens des appartements en juin 2011 et variations sur trois mois

1ER ARRONDISSEMENT

10 615 €/m²

Plus c'est petit…

Le 1er reste une valeur sûre, et le gros du marché se vend entre 10 000 et 13 000 euros/m² à des acheteurs souvent venus de province ou de l'étranger. Toutefois, la hausse des prix ralentit, surtout pour les affaires présentant des défauts. Dans le quartier du Palais-Royal et de la Banque de France, comme aux Tuileries, l'offre est rare. *« Les petites surfaces se vendent à peine arrivées sur le marché, si les prix ne sont pas abusifs »*, explique Nathalie Naccache, la directrice de Century 21 Fortis Immo. Près de la rue de Richelieu, une studette de 18 m² au 6e étage sans ascenseur, correcte mais sans plus, s'est négociée 197 000 euros, soit un peu moins de 11 000 euros/m². Le propriétaire en aurait obtenu 13 000/m² l'an dernier, preuve que l'emplacement n'est plus suffisant et que la qualité joue. Mêmes écarts rue Saint-Honoré : près de l'église Saint-Roch, un studio de 29 m² ne s'est vendu « que » 312 000 euros, soit 10 700 euros/m², car peu lumineux et dans un immeuble avec travaux. Mais près de la place Vendôme, un autre de 32 m² avec mezzanine, au 2e étage sur cour pavée, a atteint 430 000 euros. Les Halles sont un peu moins chères, sauf exception. Là aussi, les acquéreurs grimacent devant certains défauts majeurs. Rue des Lombards, un 2-pièces de 43 m² au 2e étage, un peu « coup de cœur », avec poutres et cheminées, mais… un night club juste en bas de l'immeuble, n'a pas dépassé 450 000 euros.

+ 7,6% sur un an

2E ARRONDISSEMENT

9 060/m²

Un sentier d'investisseurs

Du Sentier à Montorgueil ou à Bourse, l'arrondissement reste une mine de petites surfaces, recherchées en particulier par des investisseurs provinciaux. Mais comme dans le 1er, le marché devient sélectif. La plupart des ventes se font de 8 500 à 11 000 euros/m², le nord étant le moins cher. Rue d'Aboukir, à l'angle de la rue Poissonnière, un 2-pièces de 43 m² s'est vendu, en une semaine, 380 000 euros, soit 8 500 euros/m². L'immeuble était moyen, et le logement, encore occupé pour six mois. Rue Saint-Denis, près du métro Etienne-Marcel, une studette de 12,5 m² au 4e étage sans ascenseur et à rafraîchir a été achetée 120 000 euros. *« S'il est correct,* ●●●

un tel bien se loue 60 euros/m², *soit en gros 4,5 % de rentabilité nette »,* explique un professionnel. Côté Montorgueil, les prix ne flanchent pas encore. Rue Mandar, une studette de 17 m² au 4e étage sans ascenseur, entièrement à refaire, s'est vendue 161 000 euros, soit 9 400 euros/m². Les prix du quartier de la Bourse ont rejoint ceux de Montorgueil. Rue Saint-Marc, des acheteurs venus de province ont acquis un 3-pièces de caractère de 60 m² au 4e étage sans ascenseur pour 635 000 euros. Le boulevard de Sébastopol a grimpé lui aussi : entre Etienne-Marcel et Réaumur, un 3-pièces de 55 m² loi Carrez (mais de 63 m² au sol), au 3e étage avec ascenseur dans un immeuble 1930, s'est vendu 590 000 euros. Côté Opéra, les prix s'alignent sur ceux de la Concorde. Rue Volney, un 2-pièces de 60 m², au 6e étage avec ascenseur d'un immeuble Art déco, a été acquis pour 840 000 euros par un acheteur des Emirats.

+ 3,4% sur un an

3E ARRONDISSEMENT

9 921 €/m²

Arts-et-Métiers au top

« En limite du 11e, du Cirque-d'Hiver au Carreau-du-Temple, le quartier est de plus en plus branché, et les prix varient entre 8 500 et 11 000 euros/m² », constate Eric Dewisme, de l'agence Bastimo. Boulevard Beaumarchais, un 4-pièces de 91 m² en très bon état s'est vendu 882 000 euros. Tout près, rue des Arquebusiers, un duplex de caractère de 35 m², au 4e étage sans ascenseur, a été négocié 10 875 euros/m² à des jeunes dotés d'un sérieux coup de pouce parental. Autour de la rue de Bretagne, on ne trouve plus rien à moins de 9 000 euros/m², et les prix augmentent au fur et à mesure que l'on descend dans le Marais historique, où les bons emplacements se vendent très cher. Rue de Turenne, dans deux hôtels particuliers en rénovation, les appartements sont proposés à partir de 15 000 euros/m² (en loi Malraux pour l'un des deux). Rue du Foin, l'ancien appartement d'une grande actrice, à rénover mais avec terrasse, a atteint 15 000 euros/m². Moins inaccessible, le quartier des Arts-et-Métiers (de 8 000 à 10 000 euros/m², voire plus) attire des acheteurs asiatiques et provinciaux, en particulier des investisseurs. Rue des Gravilliers, un 2-pièces de caractère de 32 m² s'est arraché en une journée à 298 000 euros, soit 9 300 euros/m². *« Il aurait pu atteindre 10 000 euros/m² dans un environnement moyen »,* explique Nathalie Naccache, de Century 21 Fortis Immo. Rue au Maire, un penthouse de 253 m² s'est vendu 12 000 euros/m² après trente-quatre visites ! Dans les rues Meslay et Notre-Dame-de-Nazareth, où de nombreux immeubles ont été rénovés et où les galeries d'art s'installent, un 2-pièces de 41 m² a été acheté à 415 000 euros sur un coup de cœur – dans un quartier où des surfaces à rénover se trouvaient encore pour 5 000 euros/m² il y a trois ans... Cette année, un plateau de 122 m² s'est vendu 850 000 euros, soit moins de 7 000 euros/m² à des Asiatiques, avec 750 à 850 euros/m² de travaux à prendre en compte, et c'est considéré comme une affaire.

+ 7,4% sur un an à venir

4E ARRONDISSEMENT

11 325 €/m²

Rare et cher

Dans le sud du Marais, même si le nombre de biens sur le marché a légèrement augmenté, l'offre reste peu abondante et hors de prix... *« Les appartements de 100 à 110 m² sont proposés à 1,3 ou 1,4 million. Or, pour une partie de la clientèle de cadres supérieurs français, 1 million voire 1,1 million d'euros est un maximum. C'est donc la clientèle internationale qui occupe le marché du haut de gamme »,* explique Emmanuel de Poulpiquet, chez Daniel Féau Conseil immobilier. Mais les acheteurs Italiens, friands du Marais, se font plus discrets, Paris commençant à devenir cher, même pour eux. Un 1er étage noble avec vue sur la place des Vosges peut atteindre 25 000 euros/m², voire plus. Toutefois, sans la vue, le prix n'est plus le même : un duplex de 122 m² sur cour n' a pas dépassé 14 500 euros/m². Rue des Francs-Bourgeois, un 1er étage noble décoré de poutres polychromes de 147 m² Carrez s'est négocié 2 080 000 euros avec travaux à venir. Autour de la rue Saint-Paul, où il n'a y a quasiment rien à vendre, les prix vont de 13 000 à 15 000 euros/m². Rue Beautreillis, un 56-m² loi Carrez (70 m² au sol) dans une copropriété en ruines s'est vendu 630 000 euros. Il vaudra plus de 13 000 euros/m² quand l'immeuble sera rénové. Sur les boulevards Bourdon et Henri-IV, il y a tout aussi peu de turn over, mais les prix sont moins élevés, de 9 500 à 12 000 euros/m², les premiers étages sans vue étant peu prisés. L'île Saint-Louis reste inabordable : un 4-pièces de 113 m² sur le quai d'Anjou, exposé nord et face à la voie sur berges, s'est vendu 2,1 million, soit 18 500 euros/m²... à rénover.

+ 5% sur un an



L'île Saint-Louis reste inabordable.

JEAN-YVES LACÔTE

5E ARRONDISSEMENT

11 165 €/m²

Ça chauffe au quartier Latin

« Le marché reste actif, mais les prix ne grimpent plus », constate Françoise Pouteaux, chez Daniel Féau 5e. Selon les notaires, l'arrondissement atteignait au premier trimestre 2011 un prix moyen de 9 880 euros/m², contre 9 530 euros fin 2010. Mais l'offre reste rare, et la demande, forte. Et les premiers prix sont très élevés. Dans le quartier de la rue Monge, une petite surface se vend de 11 000 à 11 500 euros/m², et un appartement familial en état correct avec ascenseur et vue agréable, autour de 12 000 à 13 000 euros/m². Rue de la Montagne-Sainte-Geneviève, un 54-m² au 1er étage, un peu sombre, a trouvé preneur à 610 000 euros. *« Même dans le bas du 5e, on atteint ce niveau de prix,* note Françoise Pouteaux. *Boulevard Arago, en limite du 13e, un 3-pièces de 70 m² au 2e étage* ●●●

●●● *s'est vendu 11 000 euros/m². »* Dans les quartiers du Luxembourg ou du Panthéon, les appartements de très bon standing continuent à se vendre à des prix délirants. *« Une petite surface s'y négocie parfois jusqu'à 15 000 euros/m² »,* remarque Grégory Berthout, de l'agence Connexion Monge. Comme cette chambre de bonne de 8 m² (dont la location est toutefois possible compte tenu de son volume) avec toilettes sur le palier, vendue 15 600 euros/m², et qui se louera entre 800 et 850 euros par mois, soit un taux de rentabilité de 4 % brut. Du côté du Jardin des Plantes, les valeurs chutent sensiblement. Un studio de 26,44 m² au 1er étage sur cour vient de se vendre 248 000 euros, c'est-à-dire 9 380 euros/m².

+ 3,7% sur un an

6E ARRONDISSEMENT

12 786 €/m²

Les prix se tassent

L'offre augmente un peu, et l'arrondissement est relégué au rang de second quartier le plus cher de la capitale. *« Il y a en effet, depuis Pâques, un peu moins d'acquéreurs, et tout ne se vend pas aux prix demandés »,* explique Frank Roiena, le directeur des agences Dauphine Rive Gauche. *« Beaucoup de ventes d'appartements familiaux classiques se sont faites avant l'été, entre 13 000 et 16 000 euros/m². Ici, les acquéreurs anticipent un tassement des prix »,* ajoute Inès Fonteneau de Daniel Féau Saint-Germain-des-Prés. Parmi les ventes les moins chères au mètre carré figure un appartement rue de Vaugirard de 145 m² à rénover, au 6e étage d'un immeuble moderne, négocié tout de même 12 400 euros/m². Mais dans la même rue, une maison ayant appartenu au peintre Dubuffet s'est vendue 4,3 millions. Vers Saint-Germain-des-Prés, il est difficile de trouver à moins de 13 500 euros/m², prix auquel s'est vendu un 45 m² au 5e étage sans ascenseur, rue Dauphine. *« Les investisseurs en petites surfaces sont toujours présents »,* souligne Sylviane Lemarié, de l'agence Littré, la plupart souhaitant une bonne adresse pour loger un enfant, jusqu à 16 000 ou 17 000 euros/m². Comme ce studio de 23 m², à refaire, vendu 17 000 euros/m² place Saint-Sulpice. L'exceptionnel frôle toujours les sommets. Un rare 187 m² dont le balcon filant surplombe le carrefour de l'Odéon a frôlé 20 000 euros/m². Au-delà, le marché devient plus difficile. Au sud, le quartier familial Vavin-Notre-Dame-des-Champs cote entre 13 000 et 14 000 euros/m².

+ 7% sur un an

7E ARRONDISSEMENT

12 401 €/m²

Des prix au sommet

En tête des prix parisiens au classement des notaires, le 7e, valeur sûre absolue de l'immobilier parisien résidentiel, devrait même continuer à augmenter. Les acheteurs internationaux – brésiliens, asiatiques, suisses, italiens, américains – sont présents, mais la grande majorité des acquéreurs sont français. En témoigne le succès du programme signé Emerige et commercialisé par Sotheby's International Realty sur l'ancien site de La Poste, à l'angle de l'avenue La-Motte-Picquet et de la rue Cler : 46 appartements, dont 16 déjà réservés par des acheteurs français à 16 000 euros/m² en moyenne (mais jusqu'à 27 000 euros/m² avec vue panoramique). *« Les prix des appartements classiques jusqu'à 150 ou 180 m² sont assez homogènes, de 11 000 à 14 000 euros/m² »,* explique Paul Abib, le président de Grenelle Immobilier. Ainsi, rue Vaneau, un 5-pieces de 130 m² à rénover s'est vendu 12 500 euros/m². Si au Gros-Caillou les studios et 2-pièces pour investisseurs se négocient plutôt à 12 000 ou 13 000 euros/m², les rez-de-chaussée ne dépassent pas 11 000 euros/m², les premiers étages, 12 000 euros/m². Les grands appartements des avenues Bosquet ou Rapp valent entre 14 000 et 15 000 euros/m², selon les travaux. Dans les contre-allées du Champ-de-Mars, c'est évidemment plus cher : 17 000 euros/m² sans la vue, au-delà de 20 000 euros/m² avec, comme le prouve cette vente récente d'un 168-m² en étage élevé avec une vue imprenable sur la tour Eiffel à 21 700 euros/m². De l'autre côté des Invalides, *« les prix restent élevés pour l'exceptionnel, entre 18 000 et 25 000 euros/m² »,* constate Eric Vincent, chez Emile Garcin Rive gauche. Un 150-m² quai Anatole-France (qu'il faut rénover) a atteint 22 000 euros/m². *« Dans le Carré des Antiquaires, rue du Bac ou de l'Université, ou à Sèvres-Babylone, les prix des beaux appartements grimpent facilement autour de 18 000 à 20 000 euros/m² »,* souligne Iris Tang chez Dauphine Rive gauche, comme ce 60-m² rue Saint-Simon vendu 19 000 euros/m².

+ 1,1% sur un an



Dans le 7e arrondissement, le plus cher de Paris, il y a surtout des acheteurs internationaux.

JEAN-YVES LACÔTE

8E ARRONDISSEMENT

10 270 €/m²

Zones d'or

Le triangle d'or entre l'Alma, l'Etoile et la Concorde reste un marché très international, avec des prix impressionnants. *« Les acquéreurs moyen-orientaux, russes et européens battent le pavé »,* précise Alexandre Moisset, directeur associé du Groupe Mobilis. *« L'avenue Montaigne reste un marché en soi, entre 20 000 et 25 000 euros/m² »,* observe Françoise Kopps, de l'agence Emile Garcin rive droite, mais les rues adjacentes, plutôt conviviales, flambent aussi, de 12 000 à plus de 20 000 euros/m². Un duplex rue Marbeuf a atteint 19 000 euros/m², et c'est un Français qui s'est offert, rue Francois-Ier, un appartement luxueusement refait à 25 000 euros/m². *« Faubourg Saint-Honoré le marché est animé par les acheteurs italiens, à 14 000 ou 15 000 euros/m² »,* note Pascale Constans, de Sotheby's International Realty. A la Madeleine, les prix chauffent aussi : un 76-m² dans le village royal a atteint 20 800 euros/m². Dans le reste du 8e, et à l'exception du parc Monceau, on retrouve les prix du 9e ou du 17e, entre 8 000 et 10 000 euros/m². Les appartements de 300 m² du boulevard Malesherbes ont du mal à atteindre 9 000 euros/m².

+ 3,6% sur un an

Locations saisonnières : le holà

Louer son appartement meublé une semaine peut rapporter de 549 euros pour un studio de 15 m² dans le Marais à 5 000 euros pour 200 m² près des Champs-Elysées. Pour ceux qui louent leur logement à des touristes pendant leurs propres vacances, cette pratique constitue un complément de revenu. Mais d'autres y dédieraient des logements en permanence, et profiteraient là d'un business très rentable. D'autant que, bien souvent, ils ne déclareraient pas les revenus perçus... Selon la Mairie de Paris, entre 20 000 et 30 000 logements seraient concernés. Pourtant, selon l'article 631-7 du Code de la construction, pour passer d'une utilisation privée à un usage touristique, le propriétaire doit normalement se soumettre, après autorisation de la mairie, à une compensation. Autrement dit, il doit libérer une surface égale pour l'habitation. Ce qui semble pour le moins difficile à mettre en œuvre. Or, pour Jean-Yves Mano, adjoint chargé du logement à la mairie de Paris, *« dans un contexte de pénurie de logements, cela a pour conséquence, intolérable, de faire augmenter les prix des locations et des acquisitions »*. A l'hôtel de ville, on travaillerait donc, pour bientôt, à une application stricte de la loi, quitte à satisfaire les hôteliers, mécontents face cette concurrence. *HÉLÈNE RIFFAUDEAU*

9ᴱ ARRONDISSEMENT

8 792 €/m²

Maintenant, on négocie !

Dans ce quartier ou jeunes, artistes et cadres se côtoient, la hausse du premier trimestre a été annulée au second. *« Il y a depuis Pâques un ralentissement des ventes, et donc plus de 2 ou 3-pièces et de grands appartements sur le marché,* analyse Patrick Jubault, chez Minclert immobilier, *mais une partie des acquéreurs s'est retirée, dont tous les candidats à un premier achat, et les crédits relais sont plus difficiles à obtenir. »* Les acheteurs qui restent dans la course sont plus exigeants, négocient, et veulent des biens sans défaut. En face, les propriétaires espèrent tous obtenir 10 000 euros du mètre carré. *« Un vendeur exigeait 700 000 euros pour un 65-m2 : un acheteur lui en a proposé 640 000 euros, il a refusé et préféré le louer »,* raconte un professionnel. *« Or, 10 000 euros/m², ce n'est pas si fréquent dans le 9ᵉ. Ce prix concerne des affaires d'exception »,* note Sébastien Kuperfis, chez Junot Investissements. Cela se retrouve surtout dans le quartier Martyrs-Saint-Georges, rue Condorcet, ou à la limite du 8ᵉ, vers Liège ou Madeleine, dans le haussmannien. Les logements de moyenne qualité se vendent de 8 000 (à rénover) à 9 000 euros/m², notamment vers les métros Cadet ou Poissonnière ou vers la rue Richer. *« Toutefois le marché des très petites surfaces reste haut, même a rénover et quel que soit le quartier. Il ne devrait donc pas baisser »,* indique Nathalie Naccache, de Century 21 Fortisimmo. Rue Fontaine, un 17-m² au 6ᵉ étage sans ascenseur, bien aménagé, s'est vendu 189 000 euros. A l'inverse, les grandes surfaces mal situées décotent. Boulevard de Bonne-Nouvelle, un 6-pièces de 116 m² au 4ᵉ étage sans ascenseur vaudra 7 500 euros/m². Faubourg Montmartre, un 3-pièces de 57 m² ne dépassera pas 450 000 euros. *« Les biens médiocres devront baisser de 10% pour se vendre à la rentrée ; ceux de qualité moyenne, de 5%. Seules les belles affaires devraient augmenter de 3% encore cette année »,* commente Patrick Jubault.

+ 3,8% sur un an

Moins de 15% des acheteurs parisiens sont primo-accédants.

10ᴱ ARRONDISSEMENT

7 414 €/m²

Gentrification

Chassés du centre, les candidats à un premier achat à Paris se ruent vers le 10ᵉ arrondissement, bien desservi et à l'image encore populaire. Un budget de 250 000 à 300 000 euros leur donne ici droit à un 2-pièces de 30 à 40 m². Mais comme ailleurs, les tarifs flambent : + 21% en un an. Si le prix moyen du 10ᵉ est monté à 7 500 euros/m², il peut désormais dépasser 10 000 euros pour de beaux appartements du côté du canal Saint-Martin, des Grands-Boulevards, ou entre le boulevard Magenta et le 9ᵉ arrondissement, vers l'église Saint-Vincent-de-Paul. *« Les immeubles en pierre de taille du 10ᵉ attirent les familles à la recherche de grandes surfaces, difficiles à trouver dans le cœur de Paris »,* explique Thomas Goupil, de la Boutique de l'Immobilier. Les hausses des prix et des taux ont heureusement fait retrouver la raison aux vendeurs comme aux acquéreurs. *« Les appartements moins bien situés ou possédant des défauts ne se vendent plus à n'importe quel prix »,* constate Patrick Nicaud, directeur de Century 21 Magenta Lafayette. Il est donc encore possible de trou- •••



Le long du canal Saint-Martin, dans le 10ᵉ, les prix dépassent 10 000 euros/m².

JEAN-YVES LACÔTE

●●● ver des logements à des prix inférieurs à 7 000 euros/m^2. Face à la station de métro Stalingrad, un magnifique 3-pièces de 130 m^2, avec ascenseur vient d'être vendu 845 000 euros. *« Le nord du 10e est injustement délaissé, on y trouve de très beaux immeubles en pierre de taille »,* assure Guillaume Bonvalet, chez Century 21 Bonsergent. Mieux vaut ne pas traîner. L'ouverture en 2013 du cinéma Le Louxor, au pied de la station Barbès-Rochechouart, commencera à relever la cote de cette zone. Passer le canal Saint-Martin sera alors une bonne idée. Rue Saint-Maur, on trouve des petites surfaces à 6 800 euros/m^2, parfois avec parking. Un luxe dans cet arrondissement.

+3,6% sur un an

11E ARRONDISSEMENT

7 998 €/m^2

La Bastille flambe

Tout en demeurant restreinte, l'offre semble repartir entre le Père-Lachaise et le Marais. *« Le marché est très actif jusqu'à 500 000 euros »,* remarque Eric Dewisme, chez Bastimo. Des investisseurs, toujours plus nombreux, traquent les petites surfaces, prévoyant 250 000 euros environ pour un studio. Les candidats à une première acquisition, eux, ne se mettent en chasse qu'à condition d'avoir reçu une donation ou un héritage. Des jeunes couples poussent la porte des agences avec 300 000 euros pour des 2-pièces. D'autres cherchent des 3-pièces à 500 000 ou 650 000 euros. Mais les prix ont atteint des sommets. A Bastille, un appartement sans défaut se négocie de 9 000 à 11 000 euros/m^2. Dans ce quartier, comme sur le faubourg Saint-Antoine, les appartements exceptionnels ou neufs grimpent jusqu'à 14 000 euros/m^2. Ailleurs, les prix tournent autour de 7 000 ou 8 000 euros/m^2 ; les biens de qualité ou les petites surfaces s'alignent sur les prix de la Bastille, surtout s'ils offrent une vue ou une terrasse. Pour débourser le minimum, soit 6 500 à 7 000 euros/m^2, il faut accepter un défaut majeur : un appartement sombre ou bruyant. *« Les négociations reprennent,* observe Manuel Touly, du Chêne Vert Immobilier. *Toutefois, quand les biens sont surestimés de 20% par des propriétaires, les visites cessent. »* Outre les adresses très recherchées – Oberkampf, Saint-Sabin, Saint-Maur, Servan, Jean-Pierre-Timbaud ou Chemin-Vert –, deux artères connaissent un succès qui va crescendo : la rue Amelot et la rue Saint-Sébastien. Mais c'est la frontière du Marais, et les prix s'en ressentent. Les budgets les plus limités s'orientent vers le nord de l'arrondissement.

+ 4,7% sur un an

12E ARRONDISSEMENT

8 109 €/m^2

Homogénéité

La comparaison entre appartements est de nouveau possible. *« Il y a huit mois, c'était la pénurie, il y avait sur un grand journal d'annonces dix-neuf appartements à vendre dans tout l'arrondissement. Maintenant, on en recense pas loin de cent ! »,* constate Maxime Guerlot, directeur de l'agence CPH Immobilier de la rue de Charenton. Face à cette offre qui revient, les comportements frénétiques se sont calmés, et les fous furieux qui visitaient en brandissant leur carnet de chèques se font plus rares… Mais les prix, eux, continuent de battre des records. Dans tout le quartier, rien ne se vend à moins de 8 000 euros/m^2. Un studio du côté de Ledru-Rollin, Bastille ou gare de Lyon part sans problème à 10 000 euros/m^2. *« Un bien sans défaut majeur reste cher dans le 12e. Et continue de se vendre sans négociation »,* remarque Edouard Manvelyan, responsable de l'agence Century 21 à Daumesnil. En plein cœur de l'été, un 3-pièces de 83 m^2, en dernier étage avec terrasse, s'est vendu 990 000 euros… Dans tout l'arrondissement, les prix se sont homogénéisés, et les quartiers où l'on se reporte (près des portes et des Maréchaux) sont parvenus eux aussi à prendre de la valeur. Résultat : des acheteurs ont fini par abandonner leurs recherches, échaudés aussi par la remontée des taux. Mais ceux qui restent ont encore beaucoup de moyens : *« Une transaction sur quatre se paie cash ou sans conditions suspensives »,* confirme Pierre, négociateur à l'agence Connexion Bastille.

+ 3,7% sur un an

13E ARRONDISSEMENT

8 143 €/m^2

Honneur aux tours

Des Gobelins à la Grande-Bibliothèque, le marché du 13e conserve son dynamisme. D'autant que *« les prix varient dans une fourchette très large »,* constate Romain Neirinck, de Century 21 Olympiades. L'immobilier neuf de la ZAC Paris-Rive Gauche atteint des sommets. Avenue de France, face à la bibliothèque François Mitterrand, un programme de Nexity propose des studios de 27 m^2 pour 365 000 euros et des 3-pièces de 76 à 85 m^2 entre 810 000 et 814 000 euros, soit des prix ●●●



Le marché du 12e se détend : il n'y a plus de pénurie d'offres.



JEAN-YVES LACÔTE

●●● dépassant 10 000 euros/m². L'ancien se négocie entre 7 000 et 8 000 euros/m², avec, selon les notaires, un prix moyen à 7140 euros/m² dans l'arrondissement. Rue Patay, proche de la place Jeanne-d'Arc, un 4-pièces de 77 m² en bon état, au calme sur cour, a trouvé preneur à 580 000 euros, soit plus de 7 500 euros/m². A quelques encablures, les tours du quartier chinois prennent du galon. *« Aujourd'hui, elles sont très demandées car elles se négocient à des prix défiant toute concurrence dans le 13ᵉ : entre 5 000 et 6 000 euros/m² »,* note Romain Neirinck. Ainsi, dans la tour Bergame, un 2-pièces de 43 m² avec vue dégagée et en très bon état vient d'être cédé 260 000 euros, soit un peu plus de 6 000 euros/m². Dans ces tours aux appartements très standardisés, ce qui fait la différence en termes de prix, c'est l'étage et la vue. Une exposition nord se paie plus cher qu'une exposition sud, car elle offre des vues sur Paris et non sur le périphérique et Ivry... Et si les charges y sont élevées, les occupants ont, en contrepartie, des services supplémentaires (surveillance 24 h/24, normes très strictes liées aux immeubles de grande hauteur...). Autour de la place d'Italie, les appartements se monnaient autour de 8 000 euros/m². Sur la Butte-aux-Cailles, ils peuvent dépasser le seuil des 9 000 euros/m², comme ce studio de 30 m² de la rue Michal vendu 9 600 euros/m². *« Dans le 13ᵉ, il y a trop peu de biens sur le marché, et ils se vendent toujours »,* conclut Véronique Le Péron, de l'agence Immo Express Chevaleret.

+ 2,7% sur un an

14ᴱ ARRONDISSEMENT

8 634 €/m²

Enfin l'arrêt de la hausse

La frénésie d'achat a pris fin de Montparnasse à la porte d'Orléans sur l'ensemble du marché, sauf bien unique et sans aucun défaut. Il était temps : les tarifs étaient arrivés à des niveaux délirants, même quand la qualité de l'immeuble et de l'emplacement ne le justifiaient pas. *« Malgré des délais de vente plus longs et un ralentissement de la demande, les prix ne baissent pas encore. Aujourd'hui, ils se stabilisent avec peut-être dans les prochains mois quelques baisses à prévoir sur les biens standards que les vendeurs surestiment*, analyse Gilbert Chouchana, directeur de trois agences Laforêt dans le 14ᵉ. *Les acheteurs mûrissent, prennent leur temps, et le stock se reconstitue progressivement. En outre, les propriétaires qui, ces derniers mois, achetaient avant de vendre, réfléchissent sérieusement. C'est signe d'un marché qui s'apaise. »* Les prix de l'arrondissement ont atteint partout un niveau élevé, de 6 000 euros/m² près des portes de Vanves ou d'Orléans à 9 800 euros/m² côté Denfert-Rochereau ou Mouton-Duvernet, non loin de la mairie. Près de la place d'Alésia, rue Marguerin, un 109-m² dans un immeuble en pierre de taille et tout confort s'est vendu 1 160 000 euros. Rue Bézout, un 39-m2, au 3ᵉ étage sans ascenseur d'un immeuble en pierre de taille, est parti à 380 000 euros. Avenue Reille, un 45-m2 au premier étage d'un immeuble en crépi a été acheté 365 000 euros. L'immobilier neuf, programmé sur les sites des hôpitaux Saint-Vincent-de-Paul et Broussais, pourrait détendre le marché de l'ancien. Mais à long terme, car aucun permis de construire n'a été déposé pour le moment.

+ 2,2% sur un an



Le 15ᵉ arrondissement reste une valeur sûre et attire les familles et les jeunes couples.

15ᴱ ARRONDISSEMENT

9 002 €/m²

Le prix du calme

Les acheteurs ont compris qu'ils auront du mal à trouver un appartement à moins de 7 000 euros/m². *« Et encore, à condition d'aller du côté des rues Desnouettes et Labrouste, entre le parc George-Brassens et le 14ᵉ, dans cette partie du 15ᵉ mal desservie par le métro. Ailleurs, il faut plutôt compter entre 7 500 et 11 000 euros/m² »,* témoigne Jérôme Delahaye, responsable de l'agence Immobilière Paris 15. Le marché s'assainit, et les transactions se font de nouveau dans des délais normaux, soit entre dix et quinze jours là où hier il ne fallait que vingt-quatre à quarante-huit heures. *« Après plusieurs cycles en dents de scie, nous assistons à un retour à l'équilibre. Il y a à nouveau de l'offre, et les prix marquent un palier »,* explique Thierry Trumeau, directeur de l'agence Century 21 Quai Ouest. Plus grand arrondissement de Paris, le 15ᵉ reste une valeur sûre qui continue de séduire les familles et les jeunes couples. On y trouve plutôt des petites et moyennes surfaces. Comme ce 49-m² du côté de Cambronne vendu 455 000 euros. Ou encore ce 52-m² en très bon état au 1ᵉʳ étage parti à 405 000 euros. *« Les prix d'un appartement correct se situent entre 9 000 et 9 500 euros/m² du côté de la Motte-Picquet ; autour de 9 000 euros/m² à Pasteur et Sèvres-Lecourbe ; et 8 000 euros/m² vers Convention »,* précise Thierry Trumeau. Deux quartiers sont à suivre : Beaugrenelle, avec l'ouverture d'un centre commercial annoncée pour la fin 2013, qui va redonner un nouvel essor aux grandes tours du Front-de-Seine, et Balard, où s'installera d'ici à 2015 le ministère de la Défense, ce qui devrait faire monter les prix du côté du parc Citroën.

+ 2,3% sur un an

16ᴱ ARRONDISSEMENT

9 807 €/m²

Un peu plus d'offres

Le marché ralentit un peu. Toutefois, la demande reste forte. *« Les prix se stabilisent, le marché a besoin de souffler mais il n'y a pas de baisse à l'horizon »,* observe Roger Abecassis, directeur de Consultants Immobilier. En revanche, l'offre gonfle légèrement. *« Il y a à nouveau des affaires de qualité sur le marché »,* constate Bérénice Miliotis, directrice de Victor Hugo Immobilier. Le 16ᵉ reste un des meilleurs rapports qualité-prix de la capitale, pour sa pierre de taille, ses espaces verts et ses écoles. *« Ce qui se vend très vite, ce sont les petites surfaces et les appartements fami-* ●●●

JEAN-YVES LACÔTE

Rénover pour mieux vendre

La décoration de votre appartement, trop personnelle ou vieillie, peut rebuter de futurs acheteurs. Pour éviter ce risque, le homestaging consiste à mettre un bien en valeur de façon à augmenter les chances de le vendre au meilleur prix. Cette pratique a été médiatisée par Stéphane Plaza sur M6 dans son émission « Maisons à vendre ». Il s'agit de dépersonnaliser et de rendre plus fonctionnel son logement. On parle de « marketing appliqué à l'immobilier ». Parfois, un coup de peinture suffit. Cela peut aussi consister à échanger ses meubles contre du mobilier de location de style plus neutre (environ 300 euros par mois dans la prestation de l'agence) afin de permettre au plus grand nombre de s'y projeter. En investissant de 2 à 4% du prix de vente, on pourrait, selon le site www.lehomestaging.fr, vendre deux fois plus vite. Sylvie Aubin, directrice de l'agence de homestaging En toute sérénité, confirme : *« Sur un marché immobilier où l'offre est plus importante que la demande, en province ou en banlieue, cela peut réduire le délai de vente de façon spectaculaire. »* Mais selon Jérémy Azoury, de l'agence immobilière Owwi, cet investissement *« ne saurait rapporter une somme très conséquente au vendeur »*. Cela permet seulement de vendre son bien au prix du marché, sans négociation. Pour la prestation, il faut compter le diagnostic (entre 250 euros et 500 euros), la main-d'œuvre (480 euros la demi-journée environ) et le matériel. Attention : il n'existe aucun cadre légal pour superviser les formations et les tarifs des 300 professionnels qui se réclament de ce métier.

●●● *liaux de taille classique »*, explique Bertrand de Flaghac, patron de Jones & Partners. Au nord, autour des avenues Foch, Victor-Hugo et Raymond Poincaré, mais aussi au centre, vers Passy, le mètre carré oscille entre 9 000 et 11 000 euros. *« Mais les prix peuvent monter à 13 000 euros/m^2 voire plus en cas de bien exceptionnel, notamment au Trocadéro, sur les jardins du Ranelagh ou avenue Foch*, note Marc Foujols, patron du groupe du même nom, *et les belles adresses sont à nouveau recherchées »*. Auteuil se situe plutôt entre 8 000 et 10 500 euros/m^2. La pointe sud du 16e autour de la porte de Saint-Cloud reste le quartier le moins cher. Comme ailleurs, la qualité des emplacements creuse les écarts : rue Raynouard, un rez-de-chaussée s'est négocié 8500 euros/m^2 ; cinquante mètres plus loin, un autre appartement, en étage élevé, avec une vue sur tout Paris, s'est vendu 13000 euros/m^2. *« Beaucoup de propriétaires de grands appartements refusent souvent de baisser leurs prix,* note Bertrand de Flaghac. *Or les 250 ou 300-m^2 proposés à 10 000 euros/m^2, nombreux dans l'arrondissement, sont presque tous hors marché. »*

+ 3,9% sur un an

17^E ARRONDISSEMENT

8 965 €/m^2

Les défauts comptent à nouveau

Les prix se stabilisent depuis Pâques, et l'offre augmente. *« Pour les appartements haussmanniens traditionnels du 17e des Ternes à Villiers et même aux Batignolles, le prix du marché est assez homogène : de 8 000 à 11 500 euros/m^2 »*, analyse Richard Tiberghien, le directeur de l'Etude Wagram. *« Aujourd'hui, ce qui plaît, ce sont les quartiers animés comme les Ternes, les belles adresses, et les grandes avenues, comme le boulevard de Courcelles »*, estime Roger Abecassis, directeur de Consultants Immobilier. La pierre de taille de qualité vaut également 1 000 euros/m^2 de plus. Mais les défauts se paient, comme dans des artères comme les rues Laugier ou Pierre-Demours, où les étages bas ont des vis-à-vis proches. Les mètres carrés inutiles sont traqués par les acquéreurs : un 100-m^2 avec trois chambres vaudra en proportion plus cher au mètre carré qu'un 160-m^2 qui n'en a que deux – ce dernier ne depassera pas 8 000 euros/m^2. *« De plus, les studios de 25 m^2 sont plus demandés que ceux de 30 m^2 »*, observe Richard Tiberghien. Les appartements possédant de belles réceptions, utiles aux professions libérales, peuvent se vendre cher, comme ce 213-m^2 avenue de Wagram, pourtant au 1er étage, mais très beau, vendu 9 000 euros/m^2. Parmi les quartiers boudés, celui qui se situe entre le boulevard Pereire et le periphérique décote de 10 à 15%, de même que la porte Maillot, dans une moindre mesure. Au contraire des Batignolles, où la proximité de la nouvelle ZAC, où vont être lancés de nouveaux programmes de logements par Nexity et Vinci, dope les prix. Rue Truffaut, un 2-pièces de 42 m^2 à rénover s'est vendu 8 000 euros/m^2. *« Le secteur des Epinettes, entre Guy-Moquet et Brochant, profite également du nouveau quartier à venir »*, constate Marie de Guerry, de l'agence Le Village des Batignolles.

+ 3,9% sur un an

18^E ARRONDISSEMENT

7 487 €/m^2

Décompression après l'euphorie

Après un premier trimestre flamboyant sur la lancée de 2010, le marché a subi un sérieux coup de frein, enregistrant la disparition de la moitié des acquéreurs. Et ceux qui restent négocient ardemment… *« Les prix des biens de belle qualité résistent, ceux des affaires médiocres s'effritent, quand les acheteurs ne s'en désintéressent pas purement et simplement »*, constate Brice Moyse, le patron d'Immopolis. Toutefois, les petits appartements continuent



Dans le quartier des Abbesses, dans le 18e arrondissement, les tarifs oscillent entre 9 000 et 10 000 euros/m^2.

JEAN-YVES LACÔTE

à bien se vendre aux d'investisseurs, toujours présents mais plus pointilleux sur les surfaces, n'achetant que des 15 à 25-m². *« Le beau Montmartre ne dépasse 10 000 euros/m² que lorsqu'il y a une vue sur Paris ou sur jardins »,* souligne Martine Kuperfis, chez Junot Investissements. Rue Gabrielle, un 2-pièces de 47 m² au 6e étage avec ascenseur s'est vendu 560 000 euros. Le marché des Abbesses tourne entre 9 000 et 10 000 euros/m², voire 11 000 euros/m² pour le plus beau. Celui du métro Lamarck-Caulaincourt est régulier, dans un quartier considéré comme une valeur sûre à 8 000 ou 9 000 euros/m², voire 10 000 euros/m² au dernier étage avec vue. Rue Caulaincourt, un 4/5-pièces de 118 m² s'est vendu 890 000 euros car il est situé au 1er étage. C'est un peu moins cher vers la mairie, autour de 8 000 euros/m², les boulevards de Clichy et Rochechouart, retombés à 7 500 euros/m², le village Ramey et la rue de Clignancourt, à 7 000 ou 7 500 euros/m². Rue Ramey, un petit 3-pièces de 46 m² à rénover au 1er étage s'est vendu 285 000 euros. Le nord et l'est de l'arrondissement oscillent entre 5 500 et 7 000 euros/m², comme ce 10e étage de 60 m² à rénover, rue Marx-Dormoy, vendu 380 000 euros.

+ 5,5% sur un an

19E ARRONDISSEMENT

7 487 €/m²

Les négociations reprennent

Depuis le 10e arrondissement, de jeunes couples remontent le canal vers le bassin de la Villette, pour acheter dans le 19e, qui demeure le moins cher de Paris. Mais il n'a tout de même pas échappé à la hausse des prix. *« La plupart des personnes qui viennent faire ici un premier achat disposent d'un apport personnel approchant 30% du prix »,* témoigne Don-Louis Ferracci, chez Laforêt. Un studio d'une vingtaine de mètres carrés s'achète 180 000 euros, au minimum. *« Les primo-accédants en quête d'un studio ou d'un petit 2-pièces sont le plus souvent des cadres moyens touchant entre 3 000 et 4 000 euros de revenu mensuel »,* ajoute Hivil Yalcin, chez Century 21. A Jourdain ou au sud des Buttes-Chaumont, les prix s'élèvent à 7 500 ou 8 500 euros/m² ; les biens de qualité frôlent 9 500 euros/m². Ailleurs, les premiers prix avoisinnent 7 000 euros/m². Les biens surestimés ne trouvent plus preneurs. *« Les négociations redémarrent. Surtout sur les 3-pièces, pour lesquels nous avons à nouveau du stock »,* relève Benjamin Gaudron, de l'agence A.V.L. Au-delà de 65 m², pour ne pas traîner sur le marché, une surface doit s'afficher à moins de 8 000 euros/m². Les grands appartements familiaux restent peu demandés, y compris les 5-pièces à 700 000 ou 800 000 euros dans un secteur convoité comme Laumière. A la porte de Pantin et avenue de Flandres, le mètre carré se situe entre 5 500 et 5 800 euros, et peut atteindre jusqu'à 6 500 euros si le bien est de qualité. L'arrivée du tram en 2013 commence à motiver des acheteurs, et boulevard Macdonald, les programmes neufs d'Icade et BNP Paribas Immobilier s'écoulent à un rythme soutenu, entre 6 500 et 7 500 euros/m² avec une TVA à 5,5%. La rue d'Aubervilliers, réaménagée, voit peu à peu sa cote grimper. Du côté de Télégraphe et de la place des Fêtes, le prix moyen tombe de 5 500 à 6 000 euros/m². Au vu des charges (environ 350 euros mensuels pour un 70-m²), les acquéreurs montrent néanmoins des réticences à investir dans les tours.

+ 3,5% sur un an



Au bassin de la Villette, dans le 19e, s'installent de jeunes couples en quête de prix plus abordables que dans le 10e, le long du canal Saint-Martin.

A présent, on achète moins grand, quel que soit le type de bien, et chaque défaut compte.

Colocation : tout le monde s'y met

Marie vient d'emménager en colocation à Paris. Trentenaire, salariée, habituée à la vie en solo, elle a fait ce choix pour *« l'aspect financier et la convivialité »*. Elle dispose, avec une amie, de 46 m² dans le 3e (550 euros chacune). Selon Frédéric de Bourguet, président de colocation.fr, un site qui place 30 000 personnes par an dans la vie communautaire, *« la multiplication par deux des prix au mètre carré pour les petites surfaces, par rapport aux grandes, fait de la colocation une solution dans la crise du logement parisien »*. Aujourd'hui, *« 40% des personnes en colocation ont entre 30 et 49 ans »*. Par temps de crise, ce mode de vie permet aussi de réduire les dépenses au quotidien. Selon Frédéric de Bourguet, les bailleurs y trouvent aussi leur compte. Ils sont d'une part rassurés par une garantie qui repose sur plusieurs personnes au lieu d'une seule, et d'autre part en mesure de réévaluer plus fréquemment les loyers, car ce mode de vie, souvent transitoire, ne dure qu'entre trois et cinq ans. *H. R.*

JEAN-YVES LACÔTE

20E ARRONDISSEMENT

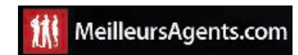
6 953 €/m²

L'attrait des années 1970

Le succès du très vivant quartier Gambetta est toujours d'actualité. Mais les acquéreurs commencent à être freinés par la flambée des prix. *« Ils ont augmenté continuellement ces dix-huit derniers mois »*, précise Quentin Alexis de SGIV Immobilier, relevant un maximum de 8 500 euros/m². Or, ces temps-ci, *« à 8 000 euros/m², un appartement classique a du mal à se vendre »*, remarque Martha Brion, chez Laforêt. A ce tarif, les acquéreurs attendent un bien de qualité. En outre, les délais de vente, express l'an dernier, se rallongent à quatre, voire six semaines… Vers le métro Pelleport, la facture, un peu moins salée, atteint 7 000 ou 7 500 euros/m². Saint-Fargeau, qui constitue un peu le marché de report de Gambetta, est devenu lui aussi plus cher que l'an passé, mais représente néanmoins un bon compromis pour les primo-accédants (autour de 6 000 euros/m²). Ce quartier truffé d'immeubles des années 1970 et 1980 attire de plus en plus de jeunes couples. Le mètre carré se paie aussi autour de 6 000 euros/m² à la porte des Lilas. *« Nous mettons en avant l'arrivée du tram, mais il n'y a pas encore d'effet sur les prix »*, reconnaît Paul Baron, chez Century 21. Même à des tarifs très élevés, les petites surfaces continuent de s'arracher dans l'arrondissement. A pelleport, un studio de 30 m² s'est vendu en une matinée 210 000 euros. De nombreuses ventes concernent des 2-pièces de 200 000 à 300 000, voire 350 000 euros. Les familles, elles, s'orientent vers des résidences des années 1970 ou d'autres plus récentes offrant des 3-pièces de 350 000 à 400 000 euros, *« dans des rues un peu en retrait des grands axes, comme les rues de la Justice ou de la Chine »*, relève Quentin Alexis pour le secteur Gambetta. Les prix baissent un peu vers Saint-Blaise ou Buzenval, quartiers d'avenir, pour remonter vers Nation. Les programmes neufs, rares, se vendent de 7 000 à 9 500 euros/m².

MAYA BLANC, CÉLINE FAUCON, VALÉRIE FERRER, CLAIRE LEFEBVRE, YVES LE GRIX, ELISABETH LELOGEAIS, COLETTE SABARLY

Tableaux mode d'emploi



L'Argus 2011 du logement est fondé sur les transactions effectivement réalisées et recensées par MeilleursAgents.com, avec la Fnaim et les Notaires de Paris Ile-de-France. Il permet de déterminer le prix au mètre carré d'un logement ancien libre sans parking en fonction de quatre critères.

■ **La localisation.** L'arrondissement ou le quartier et la ville pour la banlieue.

■ **L'âge ou l'état de l'immeuble.** Il combine la date de la construction et l'état actuel du logement selon trois catégories :

- **le récent** : immeuble haussmannien, en pierre de taille ou datant de moins de dix ans ;
- **le rénové** : construction d'avant 1948, mais remise aux normes actuelles, et/ou parc postérieur aux années 1950 pour les immeubles réhabilités et convenablement entretenus ;
- **l'ancien** : construction d'avant ou d'après 1948 non réhabilitée et immeubles non encore rénovés.

■ **La fourchette.** Elle résulte de la combinaison de la présentation de l'immeuble, de son environnement et du niveau de confort intérieur :

- **max :** grand confort et très bonne situation (beau quartier, proche d'un monument, d'un parc…) ;
- **min :** confort standard ou sans gros travaux et situation moins favorable, mais acceptable.

■ **La taille de l'appartement (S-2P) :** nous avons regroupé les studios et les 2-pièces, qui se traitent, sauf exception, à des prix souvent voisins ; (3P) : les 3-pièces ; (4P) : les 4-pièces ; (5P+) : les appartements de 5 pièces et plus. L'Argus du logement est édité par Efistat Consultants.

DOMINIQUE THIÉBAUT avec MEHDI BENYEZZAR et CAROLE KONAN

MÉTHODOLOGIE DU CALCUL DES PRIX

Les prix calculés par MeilleursAgents.com ne sont pas des prix d'annonces immobilières, mais des estimations de prix réels de transaction, nets vendeurs. Ils sont calculés sur la base de sources publiques auxquelles sont appliquées des méthodes d'analyses sophistiquées pour refléter chaque mois la réalité des prix par régions et par types de biens.

PARIS : MISES EN VENTE DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

BAROMETRE SeLoger .com

	Prix au m² en € juin 2011	Prix au m² en € mai 2011	Tendance juin 2011	Evolution annuelle
1er arrondissement	11 464,94	11 212,91	↗	8,9%
2e arrondissement	10617,75	10610,33	↗	26%
3e arrondissement	12857,78	12518,34	↗	33,7%
4e arrondissement	12821,19	12831,73	↗	19,6%
5e arrondissement	12476,02	12412,50	↘	26,9%
6e arrondissement	13829,25	14081,69	↗	13,6%
7e arrondissement	14199,51	14128,94	↗	23,3%
8e arrondissement	12096,11	12100,13	–	nc
9e arrondissement	9590,86	9538,62	↗	18,9%
10e arrondissement	8701,43	8702,21	↗	25,5%
11e arrondissement	8889,27	8875,01	↗	19,2%
12e arrondissement	8829,96	8674,75	↗	21,1%
13e arrondissement	8524,77	8523,86	↗	24,3%
14e arrondissement	9674,42	9540,55	↗	19,3%
15e arrondissement	9688,70	9587,27	↗	18,7%
16e arrondissement	10998,70	10916,65	↗	19,2%
17e arrondissement	9500,90	9387,21	↗	22,4%
18e arrondissement	8114,19	7991,91	↗	14,4%
19e arrondissement	7085,45	6908,91	↗	18,5%
20e arrondissement	7836,74	7734,97	↗	23%
Tout Paris	9660,69	9589,18	↗	19,7%

nc : données non connues sur la période